

Les Echos

Le Journal de l'Économie

business_story

Parly 2, l'utopie commerciale revisitée

PHILIPPE BERTRAND

2,364 mots

16 avril 2018

Les Echos Week-End

ECHWE

022

118

Français

Copyright 2018. Les Echos All Rights Reserved

Le grand mall près de Versailles vient de faire peau neuve, cinquante ans après l'importation en France du concept américain. Une balade dans ce gigantesque complexe en dit long sur l'évolution de notre mode de consommation depuis les Trente Glorieuses.

« Il faudrait construire les villes à la campagne, l'air y est plus sain. » Anne Hidalgo, la passionaria antidiesel, pourrait reprendre le mot de Commerson, souvent attribué à Alphonse Allais. Paris dans la verdure ? L'utopie, doublée d'une lucrative opération immobilière, est une réalité depuis bientôt cinquante ans au Chesnay, petite commune de 28 000 habitants des Yvelines, à un jet de pierre de Versailles. La « ville nature », comme elle se qualifie, accueille depuis 1969 le centre commercial Parly 2, et depuis 1967 les logements qui l'entourent. Peu s'en souviennent mais le complexe aux allures de ville nouvelle portait à l'origine le nom de « Paris 2 ». L'actuelle maire de Paris n'était alors qu'une jeune émigrée espagnole de dix ans installée à Lyon mais le conseil municipal de la capitale manifestait visiblement déjà à l'époque une ombrageuse susceptibilité. À force de protestations, le complexe est rebaptisé d'un nom qui combine Paris et Marly, la commune voisine. Le changement n'empêchera pas les Parisiens de franchir le périphérique.

Avoir un logement plus grand que dans la capitale pour le même prix, dans la verdure : le projet séduit. À quelques encablures de là, beaucoup ont déjà sauté le pas pour investir les Elysées (I et II), construits par les mêmes promoteurs à la Celle-Saint-Cloud. Parly 2 aura le même succès. Il faut dire que cette ville à la campagne abrite le premier véritable centre commercial français - avec Cap 3000, ouvert à Saint-Laurent du Var, aux portes de Nice, quelques semaines plus tôt. Philippe Brillault, maire du Chesnay et natif de la commune, se souvient de son adolescence : « Nous étions excités. Acheter à crédit, le dressing, la cuisine équipée, c'était la modernité. Il n'y avait aucun zadiste... » Le Roi-Soleil fit construire son palais de toutes pièces à Versailles pour fuir - lui aussi - un Paris réputé insalubre. Robert de Balkany, jeune et flamboyant promoteur immobilier, ferma la perspective des jardins de Lenôtre par la modernité en béton de l'« American way of life ». L'ambition n'était pas si incongrue, à deux pas du Shape, le quartier général de l'Otan. La France des Trente Glorieuses découvrait la consommation. Le « food court » succède à la cour, le « mall » aux allées et l'étiquette n'indique plus que les prix.

« C'est le confort jamais connu de flâner à pied entre des magasins offrant leurs tentations de plain-pied sans même l'écran d'une vitrine, sur le Mail [...] agrémenté de jeux d'eaux, d'arbres minéraux, de kiosques et de bancs, totalement libéré des saisons et des intempéries. » Jean Baudillard découvre ainsi le shopping mall, temple de ce qu'il appelle la « société de consommation ». Robert de Balkany et son complice Jean-Louis Solal ont « piqué » le concept aux États-Unis. Le second l'avoua sans fausse pudeur : « Parly 2 est la copie servile du centre commercial conçu par Victor Gruen à Edina, dans la banlieue de Minneapolis. » Le Southdale Center a ouvert en 1956 sur 74 000 m² avec 72 boutiques et compte plus de 5 000 places de parking. Il est doté d'un toit et de l'air conditionné. Comme le joueur de casino, le client n'est distrait ni par les intempéries ni par le paysage extérieur. Une bulle commerciale qui a « tous les défauts de la rue du village et aucun de ses charmes », tranche le grand Frank Lloyd Wright.

Première critique des usines à vendre. Parly 2 accueille à ses débuts 150 magasins sur 56 000 m², dont un Printemps, un BHV et une boutique Christian Dior. Truffaut est là depuis le xix^e siècle, autrefois seule entreprise au milieu des champs. La surface est portée à 117 000 m² au gré de trois extensions menées en 1987, en 1992 puis en 2017. Les parcs de stationnement construits sur deux ou trois niveaux sont branchés sur l'A13. No parking, no business.

Dior, le drugstore et l'église

Le complexe est incrusté dans la plus vaste copropriété d'Europe. Près de 20 000 « Parlysiens » occupent 7 500 habitations « modernes ». Le visiteur se perd facilement entre les 278 immeubles, 36 résidences, sept courts de tennis, trois aires de jeux, huit piscines, le Drug-West copie du Drugstore de l'Etoile et les 73 263 m² de jardins privatifs propices aux barbecues entre voisins façon « made in USA ». « On sait dès qu'on passe la porte qu'on pénètre dans un ordre nouveau. L'américanisme souffle à pleine force », écrit L'Aurore aux origines. Le livre du 40^e anniversaire écrit en 2010 par Camille Meyer-Léotard cite aussi L'Express : « Le Printemps, le BHV et Dior regardent vers l'ouest avec un certain étonnement. Ils ne se savaient pas si près de la Californie. » Les Parisiens visitent Parly 2 comme ils regardent les avions décoller à Orly. Robert de Balkany, décédé en 2015, habitait lui un luxueux hôtel particulier rue de Varenne dont les décors évoquaient le grandiose, le royal, voire l'impérial. Il possédait le château Balsan à Eze et le palais Lancellotti à Rome. Le prince des centres commerciaux n'avait en fait d'américain que la façade de ses affaires. Parly 2 fut le symbole de sa réussite, pas de son art de vivre.

Mais, avec l'architecte Claude Balick, il impose un décor luxueux et pave le centre commercial de marbre de Carrare. L'ensemble comprend même une église de 1 000 places consacrée par l'évêque de Versailles en 1970. L'ouvrage rend grâce aux demoiselles Poupinet, filles pieuses d'un ancien maire qui cédèrent leurs 200 hectares de terres agricoles à la seule condition de son édification. Une sainte promesse qui permet à Robert de Balkany de griller la priorité à la Caisse des Dépôts. Le promoteur, né Zellinger-Balkanyi en Roumanie en 1931, a épousé la fille de l'ambassadeur et académicien André François-Poncet, puis en secondes noces Marie-Gabrielle de Savoie, celle du dernier roi d'Italie. Anobli par culot autant que par alliance, il se révéla aussi bon acheteur que vendeur. Parly 2 naît d'une utopie attisée par un souffle de scandale. Le complexe ressemble à une ville nouvelle, sans en être une. Paul Delouvrier, le père du « Schéma directeur de l'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris », lui refusera le label pour cause de concurrence avec Saint-Quentin-en-Yvelines. Robert de Balkany mènera malgré tout son projet à bien grâce au feu vert de Georges Pompidou - les autorités fermeront les yeux quand le promoteur dépassera allègrement la taille du projet initial...

« Ruée vers l'ouest »

Le tapage viendra aussi de la publicité. À Ellysées I et II, on offrait une Fiat 500 à tout acheteur d'un logement. À Parly 2, on dessine des meubles de taille réduite pour les appartements témoins de manière à les faire paraître plus grands qu'ils ne sont. Dans Le Nouvel Observateur, Claude Angeli décrit « la frénésie furieuse » de cette « ruée vers l'ouest ». Un milliard (de francs) de publicité pour « un art de vivre unique au monde », comme dit la brochure. Des hôtesses pressent les visiteurs de signer dans l'heure au tarif de 8 400 francs pour 70 m². Beaucoup d'acquéreurs se désisteront, moyennant un dédit. Une réussite, malgré tout. Les résidences de Parly 2 se nomment Rivoli, Léna, Neuilly, Varenne... Elles offrent le confort moderne et des salles de bains à tous les étages. « Nous avons eu l'idée de créer des logements bourgeois de qualité pour des classes moyennes, racontait le promoteur à ses historiographes. Je me sentais aux antipodes de l'architecture des villes nouvelles et des grands ensembles, bien loin des conceptions de Le Corbusier. »

Un défilé de mode ponctue l'inauguration du centre commercial, le 3 novembre 1969. L'absence de locomotive alimentaire, telle qu'un hypermarché Carrefour, et la présence de deux grands magasins signent l'inspiration américaine. La présence d'Hédiard et de Lenôtre confirme le positionnement haut-de-gamme. Dans Les Echos du 5 novembre de cette année-là, Pierre Bernard-Danay décrit les perspectives « somptueuses » et l'atmosphère « envoûtante ». Il titre : « Le centre commercial régional de Parly 2 est destiné à une clientèle à fort pouvoir d'achat ». La banlieue ouest est déjà cossue. Les clients viendront de plusieurs dizaines de kilomètres à la ronde, y compris de Paris. Cinq salles de cinéma et un mail alimentaire sur lequel règnent encore les Boucheries Nivernaises agrémentent la visite.

Au fil des extensions, le centre accueille toutes les enseignes qui comptent : la Fnac, Darty, Monoprix, Toys'R'Us, Zara, H & M, Hollister, Apple Store... Il attire aujourd'hui 11,5 millions de visiteurs par an et justifie les ambitions de ses fondateurs. L'agrandissement de 1987 sur les terrains de Truffaut introduit de nouveaux promoteurs : Progemo et Sari bientôt rachetés par Norwich Union (aujourd'hui Aviva), puis par Adia, le fonds souverain d'Abou Dhabi. La partie historique est reprise en 1995 par le hollandais Rodamco, qui fusionne en 2007 avec Unibail. Mais Parly 2 vieillit. Cerné par d'autres shopping malls, il a perdu de sa superbe. Unibail-Rodamco décide de le rénover. La plus grande foncière d'Europe rachète progressivement des lots et constitue une coentreprise avec Adia jusqu'à détenir la majorité de l'ensemble. La mairie dessine un PLU et délivre un permis de construire global. « Il fallait réunifier le parcours client et créer une collection d'enseignes coordonnée » explique Dominique Hautbois, directeur du développement. Les trois pôles (le premier, l'extension de 1987 et celui de la Fnac) ne communiquent pas. Les allées intérieures débouchent sur des impasses. Le client doit faire un grand tour pour passer de l'un à l'autre. Le mail Pont-Neuf reliera les parties. La nouvelle surface accueille de nouvelles marques, plus jeunes, plus tendances : Starbucks, Uniqlo, Jott, Aesop, Maisons du Monde. « Ce nouveau passage apporte au lieu un caractère plus jeune, dynamique et décontracté. »

Deux millions de visiteurs supplémentaires sont attendus en 2019 quand le cinéma aura été porté à douze salles. Le pionnier des centres commerciaux incarne désormais leur avenir. Des bornes électriques ainsi qu'une station Autolib' sont apparues sur les parkings. Une piste cyclable est déroulée jusqu'à Versailles. La répartition de l'espace évolue. « On revient vers plus de mixité avec des activités tertiaires, du résidentiel et de l'hôtellerie », raconte Dominique Hautbois. Amazon incite les clients à rester chez eux ? Les restaurants du centre, comme les cinémas, les poussent à ressortir. Des commerçants locaux sont recrutés ; l'offre commerciale est moins uniforme. L'allée alimentaire, avec sa boucherie, son primeur et ses traiteurs n'est plus un reliquat du passé, abandonné dans la plupart des centres concurrents, mais un vecteur de trafic. Une poissonnerie le complète. De nombreux Parlysiens viennent à pied remplir leur panier.

Une nouvelle ouverture sur l'extérieur

La rénovation coûte 200 millions d'euros. Pour ce prix, la décoration est dépoussiérée. Elle retrouve l'esprit « sixty chic » des débuts. Olivier Saguez a surfé sur la vague « Mad Men ». Les parties communes deviennent des salons meublés de Ray & Charles Eames, d'Eero Saarinen et d'Arne Jacobsen. Ne manque que le sosie de Don Draper... Surtout, le centre a été ouvert sur l'extérieur. « Autrefois, on enfermait les consommateurs pour qu'ils ne pensent qu'à acheter. Aujourd'hui, on fait du dedans-dehors. On crée des lieux de mixité, on apporte plus de plaisir », analyse le designer. La tendance est aux verrières et aux rooftops. Signe des temps, dans tous les Printemps et Galeries Lafayette de France, on désocculte les fenêtres. À Marseille, la foncière anglaise Hammerson a construit Les Terrasses du Port avec, donnant sur la mer, 160 mètres de belvédère animé par le spécialiste de la nuit Noctis (Castel, le Queen, etc.).

« Un centre commercial s'anime comme une salle de spectacle », confirme Antoine Frey. Le jeune président du **Conseil national des centres commerciaux**, lui-même promoteur, reconnaît que les temps ont changé depuis les Trente Glorieuses. « Les mêmes enseignes sont partout. L'exhaustivité de l'offre n'est plus la solution. » L'étalement urbain a rejoint les malls, qui s'insèrent dans la ville. Des vitrines sont percées côté rue. Les commerçants sortent de leurs boutiques et animent les parties communes. Les associations sont invitées à créer du lien social au milieu des marchands du temple. Victor Gruen, l'architecte du Southdale Center qui servit de modèle à Parly 2, était socialiste. L'émigré autrichien avait imaginé une place où les visiteurs pourraient acheter mais aussi prendre un café, discuter, à côté d'un centre médical et d'écoles. Les centres commerciaux retrouvent aujourd'hui leur vocation en s'ouvrant sur le monde. « Plus les gens s'isolent dans leur univers numérique, plus ils auront besoin de socialisation », prédit Antoine Frey. L'ère du « en même temps » en quelque sorte.

10 grands malls

Les plus grands centres commerciaux de France sont :

1. Carré Sénart : , ouvert en 2002 à Lieusaint (Seine-et-Marne) : 151 500 m².
2. Belle Epine : , ouvert en 1971 à Thiais (Val-de-Marne) : 141 000 m².
3. Les Quatre Temps : , ouvert en 1981 dans le quartier de La Défense, à Puteaux (Hauts-de-Seine) : 139 600 m².
4. Cap 3000 : , ouvert en 1969 à Saint-Laurent-du-Var (Alpes-Maritimes) : 134 196 m².
5. La Part-Dieu : , ouvert en 1975 à Lyon (Rhône) : 132 000 m².
6. Grand Littoral : , ouvert en 1996 à Marseille (Bouches- du-Rhône) : 130 000 m².
7. Créteil Soleil : , ouvert en 1974 à Créteil (Val-de-Marne) : 123 516 m².
8. Val d'Europe : , ouvert en 2000 à Serris (Seine-et-Marne) : 120 400 m².
9. Parly 2 : , ouvert en 1969 au Chesnay (Yvelines) : 113 500 m².
10. Rosny 2 : , ouvert en 1973 à Rosny-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) : 111 600 m².

Par Philippe Bertrand

Document ECHWE00020180417ee4g00004